التقرير
النصف السنوي
يونيو ٢٠١٨

جدوى ريت السعودية
Jadwa REIT Saudi

جدوى للإستثمار
Jadwa Investment

بسم الله الرحمن الرحيم

خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان
بن عبد العزيز آل سعود

صاحب السمو الملكي
الأمير محمد بن سلمان
بن عبد العزيز آل سعود
ولي العهد

الفهرس

القسم الأول
ملخص صندوق جدوى ريت السعودية

القسم الثاني
أداء صندوق جدوى ريت السعودية

القسم الثالث
وصف محفظة الأصول العقارية

القسم الرابع
مدير الصندوق والأطراف الثالثة

القسم الخامس
حوكمة الصندوق

نبذة مختصرة

- صندوق جدوى ريت السعودية هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

- تم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية «تداول» في شهر فبراير ٢٠١٨، كثاني صندوق ريت تتم إدارته من قبل جدوى للاستثمار بحجم طرح يبلغ ١,٥٨٠ مليار ريال سعودي بهدف توفير دخل دوري لمالكي الوحدات عن طريق الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل في مدن المملكة الرئيسة ما عادا مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وذلك في مختلف القطاعات العقارية.

- تقع محفظة الصندوق المبدئية في المنطقة الوسطى و الشرقية في المملكة في أربع قطاعات مختلفة: تجاري، سكني، مستودعات، وتعليمي. ويوفر الصندوق التعرض إلى أصول ذات استراتيجية أساسية وأساسية مضافة (Core and Core Plus) مستأجرة بعقود طويلة الأمد (بين ٥ – ٢٠ سنة).

- في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، بلغ دخل صندوق جدوى ريت السعودية ٥٢,١ مليون ريال سعودي.

- يتم توزيع أرباح الصندوق على مالكي الوحدات بشكل ربع سنوي وبنسبة توزيع تبلغ ١٠٠٪ من الدخل من العمليات التشغيلية. خلال النصف الأول ٢٠١٨، أعلن الصندوق عن توزيعين لأرباح الصندوق بلغت قيمتها ٠,٢٨ لكل وحدة تبدأ من فبراير ٢٠١٨ (تاريخ طرح الصندوق)؛ توزيع الربع الأول: ٠,١ لكل وحدة، توزيع الربع الثاني: ٠,١٨ لكل وحدة.

- بلغت القيمة العادلة للأصول العقارية للصندوق ١,٦٩٣ مليار ريال سعودي وذلك حسب تقارير المثمنين المستقلين في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ .

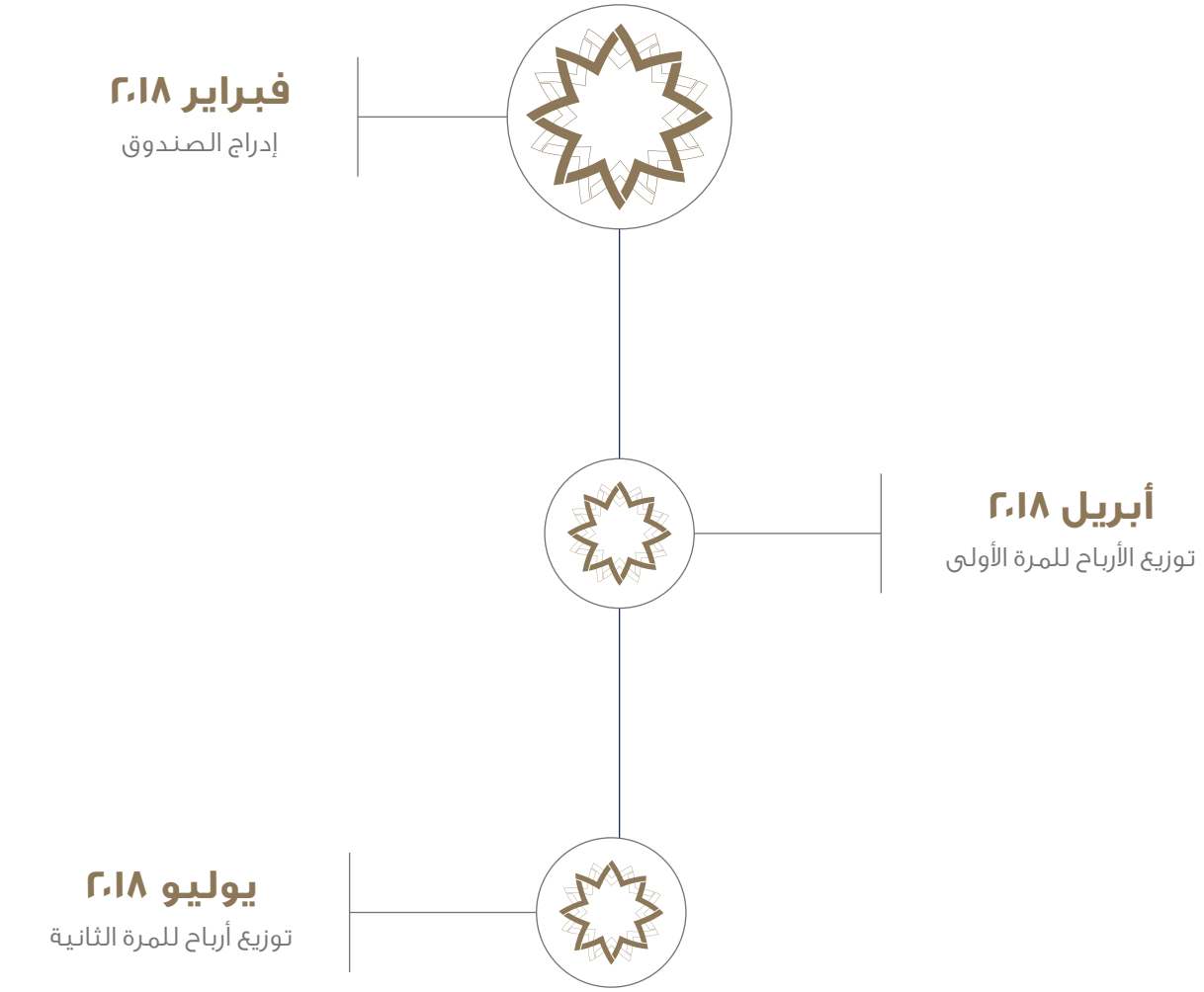
- كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ ، بلغت صافي قيمة أصول الصندوق ١١,٠٣ ريال لكل وحدة .

- وعلى إثر ذلك، سيستمر صندوق جدوى ريت السعودية في تحسين الدخل من العمليات التشغيلية من خلال الاستحواذ على أصول إضافية في مختلف القطاعات لتنويع محفظة الصندوق و زيادة عوائد مالكي الوحدات.

القسم الأول

ملخص صندوق جدوى ريت السعودية

ملخص صندوق جدوى ريت السعودية



فبراير ٢٠١٨
إدراج الصندوق

أبريل ٢٠١٨
توزيع الأرباح للمرة الأولى

يوليو ٢٠١٨
توزيع أرباح للمرة الثانية

القسم الثاني

أداء صندوق جدوى ريت السعودية

أداء صندوق جدوى ريت السعودية

إحصاءات المحفظة الاستثمارية

	٣٠ يونيو ٢٠١٨
عدد العقارات	٥ عقارات
القطاع	تجاري، سكني، مستودعات، وتعليمي
إجمالي مساحة الأرض	٣٧٧,٥٠٢ متر مربع
إجمالي مساحة مسطحات البناء	٤٤٣,٧٧٢,٦ متر مربع
نسبة إشغال العقارات	١٠٠٪
عدد المستأجرين	٣ مستأجرين
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية	٦,٨ سنوات
القيمة السوقية العادلة*	١,٦٩٢,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الدخل السنوي من العقارات	١٢٩,٩٥٨,٢٠٠ ريال سعودي
العائد الإجمالي للصندوق*	٨,٤٠٪
العائد الصافي للصندوق**	٧,٣٠٪

*القيمة السوقية من مثمنين مستقلين ومعتمدين
** تم حساب صافي عائد الصندوق السنوي على أساس القيمة الأسمية للوحدة الواحدة وهي ١٠ ريالات

أداء صندوق جدوى ريت السعودية

المركز المالي

ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٨
إجمالي الأصول	١,٦٠٨,٤٢١,١٨٦ ريال سعودي
المطلوبات	١٦,٣٠٠,٣٦٦ ريال سعودي
صافي قيمة الأصول	١,٥٩٢,١٢٠,٨٢٠ ريال سعودي
صافي قيمة الأصول لكل وحدة	١٠,٠٨ ريال سعودي
صافي قيمة الأصول لكل وحدة "القيمة العادلة"	١١,٠٣ ريال سعودي

قائمة الدخل

ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٨
صافي الدخل التأجيري من العقارات	٥٢,١٢٨,٥٧٧ ريال سعودي
مصاريف الصندوق	٦,٥٥٥,٣٨٦ ريال سعودي
تكاليف الاستهلاك	١٧,٦٥٢,٣٧١ ريال سعودي
صافي الدخل	**٢٧,٩٢٠,٨٢٠ ريال سعودي**
الدخل من العمليات التشغيلية	٤٥,٥٧٣,١٩١ ريال سعودي
الدخل من العمليات التشغيلية للوحدة	٠,٢٨٨ ريال سعودي
نسبة المصروفات	٠,٣٨٪
التوزيع للوحدة	٠,٢٨ ريال سعودي

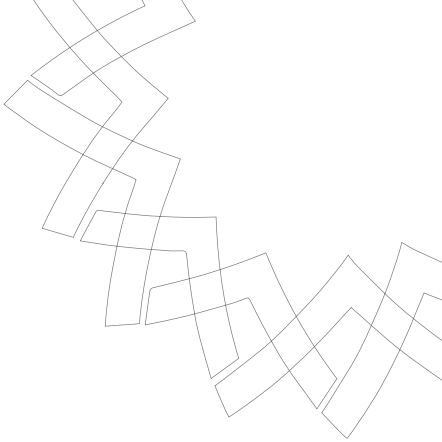
أداء صندوق جدوى ريت السعودية

توزيع الأرباح

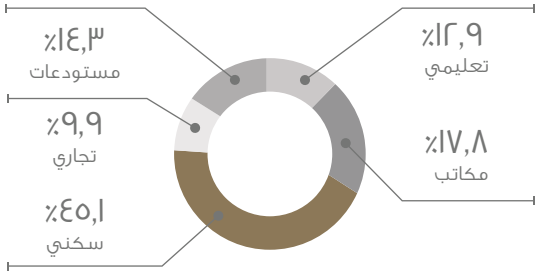
	الربع الأول	الربع الثاني
تاريخ الإعلان	٢٠١٨/٤/١٦	٢٠١٨/٧/٢٣
تاريخ التوزيع	٢٠١٨/٤/٢٤	خلال عشرون يوما
طريقة التوزيع	نقدي	نقدي
المبلغ الموزع\ وحدة	٠,١ ريال سعودي	٠,١٨ ريال سعودي

القسم الثالث

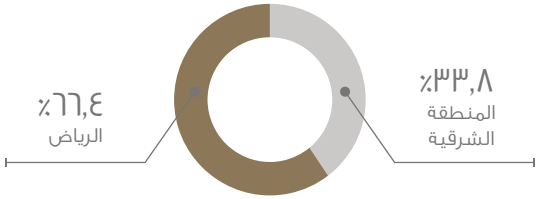
وصف محفظة الأصول العقارية



توزيع المحفظة حسب القطاع



توزيع المحفظة حسب الموقع الجغرافي



المنطقة الشرقية

برج اليوم

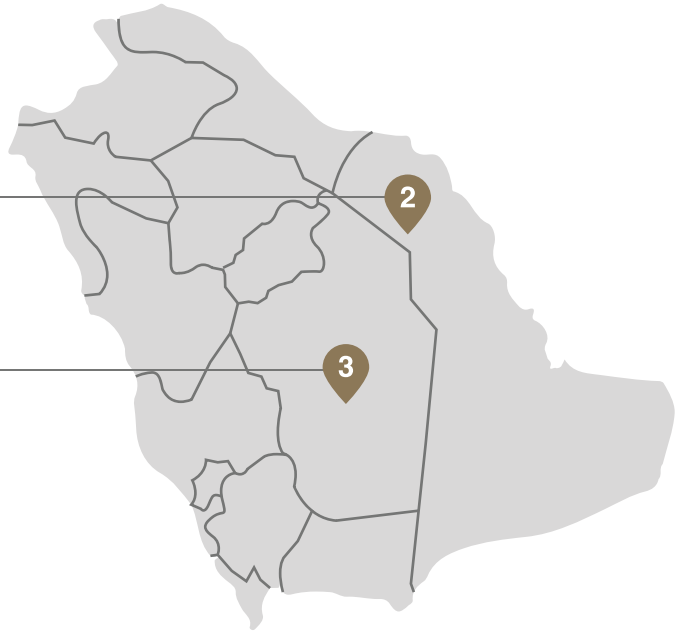
مجمع الفنار السكني و التجاري

الرياض

مجمع مارفيلا

كلية المعرفة

مستودعات السلي



قيمة الأصول الموزعة

كلية المعرفة

تعليمي
القطاع

الرياض، طريق الملك خالد
الموقع

٢٢٤,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
متوسط القيمة السوقية العادلة

كليات المعرفة AL MAAREFA COLLEGES
المستأجر

٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
سعر الاستحواذ

١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
دخل الإيجار السنوي

٨٪
صافي عائد الإيجار

١٩,٥ سنة
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية

رهن الأرباح والوحدات المملوكة في الصندوق
الضمانات

مجمع مارفيلا

سكني وتجاري
القطاع

الرياض، طريق الملك عبدالله حي الملك فيصل
الموقع

٦٤٥,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
متوسط القيمة السوقية العادلة

المهيدب Al Muhaidib
مدير الأملاك

٦٠٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
سعر الاستحواذ

٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي العائد السنوي

٨,٢٥٪
صافى عائد الإيجار

٤,٥ سنوات
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية

يخضع العقار لضمان لمدة خمس سنوات على شكل سند لأمر أو ضمان بنكي مقدمة من المهيدب
الضمانات

أداء العقار
خلال الفترة الماضية، زادت نسبة الإشغال في كل من القسم السكني والتجاري مصحوبة مع زيادة في إيجارات المحلات التجارية

مستودعات السلي

مستودعات
القطاع

الرياض، السلي
الموقع

٢٥٥,٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
متوسط القيمة السوقية العادلة

المهيب Al Muhaidib
مدير الأملاك

٢٢١,٦٨٠,٠٠٠ ريال سعودي
سعر الاستحواذ

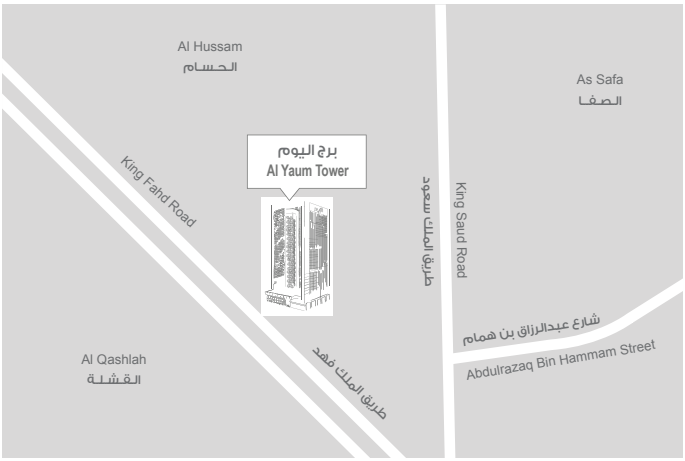
٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي العائد السنوي

٩,٠٢٪
صافي عائد الإيجار

٤,٥ سنوات
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية

يخضع العقار لضمان لمدة خمس سنوات على شكل سند لأمر أو ضمان بنكي مقدمة من المهيدب
الضمانات

برج اليوم



مكاتب
القطاع

الدمام، المنطقة الشرقية، طريق الملك فهد
الموقع

٣٠٣,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
متوسط القيمة السوقية العادلة

WorleyParsons
resources & energy
المستأجر

٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
سعر الاستحواذ

٢٣,٨٣٣,٢٠٠ ريال سعودي
دخل الإيجار السنوي

٨,٨٧٪
صافي عائد الإيجار

٤,٥ سنوات
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية

يخضع العقار لضمان لمدة خمس سنوات مقدمة من صحيفة اليوم مع رهن لوحدات الصندوق
الضمانات

مجمع الفنار

تجاري وسكني
القطاع

الخبر، المنطقة الشرقية، طريق الملك فيصل
الموقع

٢٦٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
متوسط القيمة السوقية العادلة

المهيدب Al Muhaidib
مدير الأملاك

٢٤٣,٩٤٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي العائد السنوي

٢٠,١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي
دخل الإيجار السنوي

٨,٢٥٪
صافي عائد الإيجار

القسم التجاري: ٤,٥ سنوات
القسم السكني: ٧,٥ سنوات
المتوسط المرجح لمدة الإيجار غير المنتهية

يخضع العقار لضمان لمدة خمس سنوات للتجاري وثمان سنوات للسكني على شكل سند لأمر أو ضمان بنكي مقدمة من المهيدب
الضمانات

القسم الرابع

مدير الصندوق والأطراف الثالثة

مدير الصندوق والأطراف الثالثة

مدير الصندوق	جدوى للإستثمار Jadwa Investment
أمين الحفظ	البلاد المالية Albilad Capital
المدير الإداري الفرعي	APEX
المحاسب القانوني	ACA Allahaid Chartered Accountants
المستشار القانوني	AS&H ABUHIMED ALSHEIKH ALHAGBANI in co-operation with CLIFFORD CHANCE
المقيمون	ValuStrat; WHITE CUBES REAL ESTATE www.white-cubes.com
مستشار ضريبة القيمة المضافة	pwc

القسم الخامس

حوكمة الصندوق

حوكمة الصندوق

تضارب المصالح

اعتبارا من ٣٠ يونيو ٢٠١٨ ، لا يوجد معاملات تتضمن تضاربا جوهريا في المصالح بين صندوق جدوى ريت السعودية وشركة جدوى للاستثمار أو مجلس إدارتها أو أية أطراف ثالثة. ولغرض التوضيح، فإن أمين الحفظ المعين، شركة البلاد المالية مملوكة بالكامل لبنك البلاد. كما أن أحد أعضاء مجلس إدارة شركة جدوى للاستثمار أحد المساهمين في إحدى الشركات التي أسست بنك البلاد نسبة لا تمثل سيطرة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أمين الحفظ المعين هو أحد المساهمين في شركة جدوى للاستثمار بنسبة غير مسيطرة.

وقد ينشأ تضارب في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق وشركة جدوى للاستثمار أو شركاتها التابعة أو مدرائها أو مسئوليها أو موظفيها أو وكلائها، أو الصناديق الأخرى التي تقوم على رعايتها أو إدارتها. وفي حالة التضارب الجوهري في المصالح بين شركة جدوى للاستثمار والصندوق، فإن على الشركة أن تقوم بالإفصاح الكامل عن ذلك لمجلس إدارة الصندوق عن ذلك في أقرب وقت ممكن من الناحية العملية. وستحاول جدوى للاستثمار حل أي تضارب في المصالح بحسن نية، وأخذ مصالح كافة المستثمرين والأطراف ذات العلاقة بعين الاعتبار.

التغييرات الجوهرية

أعلن الصندوق خلال الفترة الماضية عن التغييرات الجوهرية التالية:

١. النتائج المالية للفترات المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٨.
٢. توزيع أرباح نقدية تصل إلى ٠,٢٨ ريال سعودي لكل وحدة.

إخلاء مسئولية:

لا تقدم شركة جدوى للاستثمار أو مدراؤها أو موظفوها أو شركاتها التابعة أية ضمانات أو تعهدات أو التزامات صريحة كانت أو ضمنية. ولا تتحمل أية مسئولية قانونية، مباشرة أو غير مباشرة، أو المسئولية عن دقة أية معلومات تتضمنها هذه المادة أو اكتمالها أو الفائدة المرجوة منها. ولا يقصد بهذه المادة استخدامها أو اعتبارها استشارة أو اختيارا لأي نشاط قد يحدث مستقبلا. وما لم يتم النص عليه خلاف ذلك، فإنه يتوجب عدم نسخ المعلومات الواردة في هذه المادة كليا أو جزئيا، بدون الموافقة الخطية المحددة لشركة جدوى للاستثمار، لأنه فحوى هذه الوثيقة هو لغرض الاطلاع فقط، ولا تعتبر الشركة نفسها مقدمة للاستشارات القانونية أو المالية أو أية استشارات أخرى من خلال هذه الوثيقة. ولغرض الفهم الواضح للصندوق وملاءمته لكم وفقا لرغبتكم في المخاطرة، نوصي بطلب استشارة استثمارية متخصصة، لأن الاستثمار في منتجات جدوى رهن بشروطها وأحكامها التي نأمل منكم خلال قراءتها الرجوع إلى المخاطر الرئيسية للاستثمار في المنتج لأن بعض المنتجات معرضة لمخاطر العملات الأجنبية والتغيرات في أسعار صرفها إضافة إلى مخاطر أخرى قد يكون لها تأثيرات سلبية على قيمتها وسعرها. وحيث أن قيمة المنتج تخضع للتقلبات، فإن المستثمر قد لا يستلم كامل المبلغ الذي استثمره في الأصل. ويمكن تغيير المعلومات الواردة في هذه الوثيقة في أي وقت بدون إشعار مسبق. ولا يعد الأداء السابق لجدوى مؤشرا على أية عوائد مستقبلية. هذا وإن جدوى للاستثمار شركة منظمة ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

المقر الرئيسي لشركة جدوى للاستثمار
سكاي تورز، طريق الملك فهد
ص ب ٦٠٦٧٧، الرياض ١١٥٥٥
المملكة العربية السعودية
هاتف +٩٦٦ ١١ ٢٧٩ ١١١١
فاكس +٩٦٦ ١١ ٢٩٣ ٧٩٩٢
jadwa.com